Surélévation d'immeubles: mode d'emploi

Entrées en vigueur en 2008, les modifications de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI), permettant la surélévation d'immeubles, a rencontré un large écho.

Me Patrick Blaser, avocat, associé de l'Etude Borel & Barbey, Genève.

C'est en effet un potentiel d'environ 5000 logements supplémentaires qui pourront être mis sur le marché. Et la réalisation de ces logements supplémentaires va bon train.
L'objectif de cette loi, qui est de lutter contre la pénurie de logements en créant des logements supplémentaires sur des immeubles existants, est par conséquent largement atteint.
Historiquement, Genève a toujours eu vocation à augmenter la hauteur de ses immeubles.
Cette tradition remonte, pour le moins, à la révocation de l'Edit de Nantes, qui avait vu affluer à Genève de nombreux réfugiés protestants.

Gabarits à la hausse

Les nouvelles dispositions, qui s'appliquent aux zones 2 et 3, prévoient des dérogations, limitées, aux gabarits prévus par la loi, soit:
• 30 mètres, au lieu de 24 mètres, pour la zone 2,
• 27 mètres, au lieu de 21 mètres, pour la zone 3.
Ces hauteurs maximales de gabarits doivent toutefois respecter des normes de distances entre la construction et la limite de propriétés privées qui doivent être au moins égales:
• pour la zone 2, à la moitié de la hauteur du gabarit, diminuée de 6 mètres,
• pour la zone 3, aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 6 mètres.
Par ailleurs, l'augmentation de la hauteur d'un gabarit ne peut être autorisée que dans la mesure où celle-ci ne compromet pas l'harmonie urbanistique de la rue et qu'elle tient compte du gabarit des immeubles voisins.
Il appartient à la Commission d'architecture de se déterminer sur le projet en tenant compte de son insertion dans le site.
En général, sauf appréciation arbitraire, les préavis de la Commission d'architecture n'ont pas à être remis en question par le Département, ni même par l'autorité judiciaire, lorsque celle-ci a été saisie d'un recours contre la délivrance d'une autorisation de surélévation.

Du logement, sinon rien

L'autorisation de surélever un immeuble ne peut être accordée qu'à la condition qu'elle serve à créer de nouveaux logements.
C'est d'ailleurs l'objectif assigné à la loi.
Si le projet de surélévation a pour objectif de créer des locaux commerciaux ou administratifs, l'autorisation ne peut pas être délivrée.

l'augmentation de la hauteur d'un gabarit ne peut être autorisée que dans la mesure où celle-ci ne compromet pas l'harmonie urbanistique du quartier.

Pas d'augmentation des loyers existants

La loi stipule expressément que le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants.
C'est une condition «sine qua non» à la délivrance de l'autorisation.
En revanche, le coût des travaux de surélévation pourra bien évidemment être répercuté sur les nouveaux logements créés, qui devraient permettre à eux seuls de rentabiliser les travaux entrepris.
Le propriétaire peut également profiter des travaux de surélévation de son immeuble pour effectuer des travaux sur le reste de l'immeuble, comme par exemple la rénovation de la toiture, le rafraîchissement des façades, l'installation d'un ascenseur et/ou la rénovation de la cage d'escalier.
Dans ce cas, les coûts de ces travaux peuvent être répercutés sur les loyers existants, à l'exclusion de ceux qui concernent spécifiquement la surélévation de l'immeuble.

Loyers contrôlés

En cas de travaux soumis à autorisation, ce qui est le cas d'une surélévation, le Département fixe le montant maximum des loyers des logements selon un mode de calcul qui tient compte de divers critères (notamment du rendement de l'investissement, de l'amortissement, des frais d'entretien, etc.).
Par ailleurs, ce contrôle s'étendra pendant une période de 5 à 10 ans pour les constructions nouvelles et 3 ans pour les immeubles transformés ou rénovés, voire 5 ans en cas de transformation lourde.
Par contre, le Département renonce à fixer les loyers lorsque les nouveaux logements créés sont des logements de luxe ou que leur loyer dépassera 2,5 fois le loyer répondant aux besoins prépondérants de la population, soit à ce jour CHF 3 363.-/pièce par an.

Les cartes indicatives

Pour l'ensemble de la zone 2 et certains quartiers de la zone 3 (Sécheron-Est, Grand-Pré/Servette/Prairie, Saint-Jean/Les Délices, La Jonction, Aïre/Acacias, Carouge-Est, Malagnou, les Vollandes, avenue Roseraie/avenue de Champel), le Département, après avoir consulté la commune et la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a établi des cartes ▸

indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés.
La loi prévoit d'ailleurs expressément que la délivrance d'une autorisation de surélever est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte indicative applicable à l'immeuble concerné.

Les plans localisés de quartier (PLQ)

Dans les zones soumises à la loi générale sur les zones de développement, toute autorisation de construire est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier.
Le Conseil d'Etat peut toutefois renoncer à établir un plan localisé de quartier, après consultation de la commune, dans les quartiers déjà fortement urbanisés.
Dans les zones de développement 2 et 3, la loi prévoit expressément que la surélévation d'immeubles, en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, constitue un motif d'intérêt général qui justifie que le projet de construction puisse s'écarter d'un plan localisé de quartier, dans la mesure où il a été adopté avant le 24 novembre 2009.

Décisions de justice

Comme on peut se l'imaginer, surtout à Genève, certaines autorisations de surélévation n'ont pas manqué d'être contestées devant les tribunaux.
Ce qui a permis d'ailleurs à ces derniers de préciser le sens et la portée de certaines dispositions de la loi.
En particulier, les tribunaux ont dénié le droit à des locataires de recourir à l'encontre d'une autorisation de surélever un bâtiment, dans la mesure où ces locataires, même habitant l'immeuble concerné, invoquaient des violations à la LDTR (loi cantonale sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).
Dans ce contexte, les tribunaux ont en effet jugé que les locataires n'avaient aucun intérêt direct et actuel digne de protection, dont ils puissent se prévaloir en cas de violation de la LDTR, puisque ces prétendues transgressions ne les touchaient pas directement.
Néanmoins, un tiers peut valablement interjeter un recours lorsqu'il invoque que l'autorisation de surélévation d'un immeuble ne respecte pas les dispositions de la LCI (loi cantonale sur les constructions et installations diverses) comme, par exemple, celles relatives aux gabarits ou à la protection du patrimoine.
Ce tiers ne pourra pourtant pas invoquer, dans le cadre de son recours, des violations de droit privé (exemple: servitude).
En effet, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé, qui sont exclusivement du ressort des tribunaux civils et non administratifs.
Par ailleurs, les tribunaux ont confirmé qu'ils devaient observer une certaine retenue lorsqu'il s'agissait d'apprécier les préavis délivrés par, notamment, la Commission d'architecture et la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS).
Dans ce cadre, les tribunaux sont en effet réticents à substituer leur propre appréciation à celle des commissions, ces dernières étant composées de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères au but de protection fixée par la loi.
C'est notamment le cas lorsque le préavis de la CMNS comporte des appréciations de caractère esthétique à propos du projet de surélévation. ■

Patrick Blaser, avocat
patrick.blaser@borel-barbey.ch

Récemment parus dans la rubrique «Droit Immobilier»

Comment liquider une copropriété en cas de divorce (*Prestige Immobilier* No 29)

Comment planifier sa succession (*Prestige Immobilier* No 28)

Résiliation immédiate du bail en cas de sous-location durable (*Prestige Immobilier* No 27)

Nouveautés en matière de droit du bail (*Prestige Immobilier* No 26)

Entrepreneurs impayés: L'immeuble en otage! (*Prestige Immobilier* No 25)

Défauts de construction: comment agir efficacement contre l'entrepreneur (*Prestige Immobilier* No 24)

Loyers abusifs; loyers usuraires? (*Prestige Immobilier* No 23)

Comment garantir la commission du courtier? (*Prestige Immobilier* No 22)

Quelles déductions fiscales pour les coûts de rénovation (*Prestige Immobilier* No 21)

Portée de la clause d'exclusion de garantie (*Prestige Immobilier* No 20)

Protection renforcée contre les résiliations abusives (*Prestige Immobilier* No 19)

Conséquences pénales des dessous-de-table (*Prestige Immobilier* No 18)